



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires du Parc Briand Pavillon 6
BCE 0850.117.106

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 3 MAI 2022

1

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Le mardi 3 mai 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « Parc Briand Pavillon 6 » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en 1^{ère} séance, dans l'Eglise Adventiste – avenue des Iles D'Or à 1200 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 15, 44 propriétaires sur 60 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 805 des 1000èmes; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

2. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Madame Henry propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE 1 / L'assemblée élit Madame Henry comme présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Monsieur Philippe Legrand et Monsieur Lecluse, propose aux propriétaires que cette dernière rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit Monsieur Lecluse comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

Le syndic a remis aux copropriétaires avant l'assemblée, son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

La loi sur les copropriétés interdit au syndic de conclure un contrat plus long que la durée de son propre mandat. Le mandat du syndic étant d'un an, les contrats de fournitures sont conclus pour une durée d'un an.

Avec la conjoncture actuelle il peut être intéressant de négocier des contrats plus longs.

Le syndic demande l'autorisation de pouvoir négocier et signer les contrats énergétiques le cas échéant par le biais d'achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat, ceci afin d'avoir des conditions plus avantageuses.

Pas de vote sur ce point vu que c'est gérer pour le moment par TREVI-OP mais l'ensemble des propriétaires marquent leurs accords sur cette proposition.



5. Examen et approbation des comptes 2019-2020 et du bilan au 30 septembre 2020.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic.

Ont été transmis à tous les copropriétaires les documents suivants :

- Le relevé des dépenses
- Le tableau de répartition
- La facture individuelle
- La fiche ISTA pour le chauffage et l'eau
- Le bilan de clôture au 30/09/2020

L'assemblée générale de 2020 a confié la mission du contrôle des comptes à la société GRANT THORNTON dont le rapport a été transmis à l'ensemble des propriétaires. Le commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2019-2020 et le bilan au 30 septembre 2020 (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2020-2021 et le bilan au 30 septembre 2021.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Examen et approbation des comptes 2020-2021 et du bilan au 30 septembre 2021.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic.

Ont été transmis à tous les copropriétaires les documents suivants :

- Le relevé des dépenses
- Le tableau de répartition
- La facture individuelle
- La fiche ISTA pour le chauffage et l'eau
- Le bilan de clôture au 30/09/2021

L'assemblée générale de 2020 a confié la mission du contrôle des comptes à la société GRANT THORNTON dont le rapport a été transmis à l'ensemble des propriétaires. Le commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2020-2021 et le bilan au 30 septembre 2021 (majorité requise = majorité absolue).

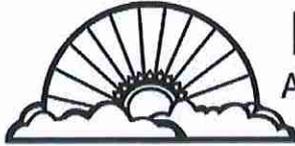
VOTE 5 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2020-2021 et le bilan au 30 septembre 2021.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Décharges au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour leur activité durant l'exercice écoulé

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2019-2020 et 2020-2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2019-2020 et 2020-2021.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2019-2020 et de 2020-2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

VOTE 7 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2019-2020 et 2020-2021

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2019-2020 et 2020-2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

3

VOTE 8 / L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2019-2020 et 2020-2021.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Elections statutaires :

a) attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 18 juin 2018 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées par le règlement d'ordre intérieur ou l'assemblée générale.

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à la société GRANT THORNTON qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2023 sur les comptes 2021-2022 et le bilan au 30 septembre 2022

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Attribution des mandats du Conseil de copropriété

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 a modifié les dispositions à la nomination des membres du conseil de copropriété :

« Art 577-8/1 § 3 : L'assemblée générale décide la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, **pour chaque membre séparément.** »

Les membres sortants sont rééligibles :

- Madame Henry comme présidente
- Madame Marquet comme assesseur.
- Madame CAMMAERTS comme assesseur.

La candidature de Madame Henry est mise au vote :

VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de Madame HENRY comme présidente du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame Marquet est mise au vote :

VOTE 11 / L'assemblée confirme le mandat de Madame MARQUET comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame CAMMAERTS est mise au vote :

VOTE 12 / L'assemblée confirme le mandat de Madame CAMMAERTS comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.



Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le conseil de copropriété pour l'exercice 2021-2022 sera composé de la manière suivante :

Présidente :	Madame Henry
Assesseur	Madame Marquet
Assesseur	Madame CAMMAERTS



c) Attribution du mandat de Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de la SA PÔLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 13 / L'assemblée confirme le mandat de la SA PÔLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Travaux à l'immeuble

Travaux réalisés ou en cours

Travaux des parkings :

Les travaux des parkings se sont bien déroulés dans l'ensemble et ils sont terminés.

- Phase I = devant les Pavillons 1,2,3 : 804.442,67€ TVAC
- Phase II = entre les Pavillons (face au parc) : 163.570,96€ TVAC
- Phase III = devant les Pavillons 4,5,6 : 833.533,92€ TVAC

Les différentes corrections qui ont été demandées lors de la réception provisoire, ont été faites pour la plupart et la société DERDE suit bien les demandes qui sont faites.

Un cautionnement de 5% de la totalité du chantier est d'application pendant un an à dater de la réception provisoire.

La totalité des factures ont été payées.

Réfection de la toiture :

La réfection de la toiture avance bien, le chantier est régulièrement contrôlé par Mme SLOT pour le bureau d'architecture MEDORI et par PÔLE CONCEPT SA via Mr LECLUSE.

Il y a une énorme augmentation de prix des matériaux (plus de 50 % pour les aluminiums et isolant) depuis la remise du devis début d'année 2021 et nos jours.

TOITURE BERTRAND était déjà 30.000 € moins chère que les autres deux concurrents mais avec cette augmentation du prix ils travaillent à perte.

Du point des contrats nous n'avons pas à subir d'augmentation, mais du point de vue humain et économique nous ne pouvons pas laisser cette jeune entreprise assumer seul cette augmentation aussi énorme qu'imprévue.

TOITURE BERTRAND a demandé à pouvoir facturer 17.000 € HTVA (18.020 € TVAC) en plus pour les trois résidences, cela a été négocié à 14.000 € TVAC.

Cela a été accepté par TREVI pour le BRIAND 4 et 5, nous ne pouvions décemment pas faire autrement qu'accepter également afin de les pertes soient contenue par la TOITURE BERTRAND.

Il ne faut pas oublier qu'elle devra encore venir sur place pendant 10 ans en cas de problème de garantie.

Travaux soumis au vote de l'assemblée générale :

Isolation des pignons :



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Le permis d'urbanisme a été rentré pour une isolation recouverte d'un crépi.

La commune a refusé le permis pour le crépi et annonce déjà qu'ils refuseront aussi le permis pour des dalles de fibrociment, la région a accepté le permis pour du crépis mais il faudrait faire des frais dans le crépi pour imiter les dalles existantes pour le moment.

La commune souhaiterait que les dalles actuelles de recouvrement des pignons soient replacées sur l'isolant ce qui impossible techniquement pour une si grande hauteur et tout simplement impayable.

Mais il déjà savoir que nous devons aller en recours à la région contre la décision de la commune.

Le crépi est un matériau qui se sali très vite et se nettoie difficilement, se serai un investissement vite gâché.

Budget : 190.000 € TVAC par pignon

L'autre possibilité est de remplacer le crépi par des plaques de fibrociment teinté dans la masse qui ne demande pas d'entretien et qui se sali très peu.

Budget : 280.000 € TVAC par pignon

Epaisseur de l'isolation en cas de crépis 14 cm EPS, en cas de fibrociment 12 cm de PUR ou 17cm de laine de roche.

Primes espérées pour l'isolant 28.710 € par pignon

Le budget nécessaire n'est pas disponible pour le moment, mais il est demandé aux copropriétaires de faire un choix entre Crépis et fibrociment.

De la sorte le dossier peut être poursuivi par l'architecte en charge du dossier.

Si on choisit la solution la plus durable, c'est-à-dire le fibrociment, le coût estimé pour l'immeuble s'élève à 200.000 €.

Le choix de l'entreprise qui effectuera le travail et le vote des travaux proprement dit ne se fera que lorsque l'ACP aura les moyens financiers nécessaires.

VOTE 14 / L'assemblée vote pour la poursuite du dossier avec le placement de plaques en fibrociment.

Ce vote est acquis à 97%.

Vote contre : Goigne-Lenaert, Silance Dominique

Etude sur l'état des terrasses, étanchéité, garde-corps – Mandat à un architecte

Les terrasses des briand 4 et 5 commencent à présenter d'indéniable problème d'infiltrations dû aux garde-corps et étanchéité.

Ils ont exprimé leurs souhaits d'ouvrir un dossier pour préparer leurs réfections en commençant par faire le choix d'un architecte pour faire un état des lieux, écrire un cahier de charge et estimer le coût des travaux.

Madame SLOT propose ses services pour faire l'étude préliminaire à 1.500 € par bâtiment, Trévi propose aussi d'autres architectes.

La difficulté du dossier étant que les terrasses sont continues, que l'on ne peut pas imaginer qu'un bâtiment remplace ses garde-corps et pas les autres.

Le problème est moins visible au niveau de l'étanchéité mais elle est continue également.

Pour le budget on parle d'une estimation de prix de 1.500 € /mètre carré.

Le vote porte sur un accord de principe de faire une étude de la situation en même temps que les Briand 4 et 5 et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour choisir l'architecte.

VOTE 15 / L'assemblée vote le mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix de l'architecte en concertation avec le Briand 4 et 5. Vote acquis à 88%.

Vote contre : Bellens-perlot, Dubail, Goigne-Lenaert, Merli-Bignoli, Richard, Silance

Vote abstention : Florescu Petru-Diana, Verschueren

Mise en conformité électriques des garages :

Ce dossier devra être traité en concertation avec les Briand 4 et 5.

Un accord de principe a été donné sur le projet en AIP.

Le syndic demande juste un accord de principe pour faire l'étude avec les pavillons voisins si eux aussi en exprime le souhait.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

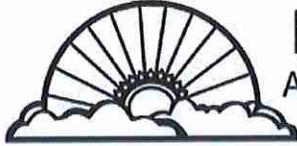
Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconcepts.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

VOTE 16 / L'assemblée donne un accord de principe pour préparer un dossier à ce sujet si les pavillons 4 et 5 marquent également leur accord.

Ce vote est acquis..

Vote abstention : Madame Ladeuze

10. Rapport sur les décisions prises en réunion inter-pavillonnaire du 29/03/2022

Il a beaucoup de relance ont été nécessaire afin que cette réunion se tienne, il en a été de même pour obtenir le décompte PARC ET CHAUFFAGE, ce qui explique que vous ayez reçu de manière aussi tardive votre décompte.

Ce constat a aussi été fait par tous les autres pavillons, d'ailleurs la majorité des autres pavillons n'ont toujours pas reçu leur décompte.

Le mécontentement général a été bien exprimé et il s'est traduit pour une reconduction au mois le mois du mandat de TREVI-OP pour la gestion du Briand Parc et Briand chauffage, qui a été accepté par TEVI-OP.

Les comptes des Briand Parc et Briand Chauffage ont été accepté.

Il a été demandé par le Briand 4 une modification de la répartition des frais de chauffage entre la partie frais fixe et la partie répartie suivant les consommations relevées.

La proposition allant vers une répartition de 40% en frais fixe et 60% réparti suivant les consommations.

Ce point a été reporté à la prochaine réunion AIP.

Le dossier pignon a été évoqué (déjà discuté plus haut) et un accord de principe sur les travaux a été voté à l'unanimité.

L'état des terrasses des pavillons 4-5-6 a été évoqué également.

Un mandat pour l'étude des propositions d'architecte a été voté au profit du Conseil de Copropriété de l'AIP.

Un accord de principe a été voté pour demander à une société de contrôle électrique de vérifier la conformité électrique des garages.

Il a aussi été demandé à TREVI-OP de demandé une étude de faisabilité et rentabilité d'une installation de panneaux solaires sur le toit par la société BRUSOL.

Le budget parc a été évoqué, il reste stable et le budget chauffage également a été évoqué avec un budget proposé qui ne tenait pas compte de l'importante augmentation du gaz.

Après discussion c'est un budget de 600.000 € pour les 6 pavillons qui a été voté.

On en parle dans la partie budget.

Changement du châssis et de la porte d'entrée principale du bâtiment en venant du parking 4-5-6

Le BRIAND 4 a décidé de changer sa porte d'entrée principale du bâtiment ainsi que du châssis.

Il est demandé aux autres pavillons de choisir la même société et même modèle afin de redonner une uniformité aux 3 bâtiments.

Le budget se situe entre 4.500 € et 6.000 €.

Le vote porte sur l'accord ou non de déjà procéder à ce remplacement également en donnant mandat au Conseil de Copropriété pour donner l'accord sur les offres et gérer les détails avec le syndic

VOTE 17 / L'assemblée vote pour le remplacement de la porte et du châssis, ils donnent aussi mandat au Conseil de Copropriété pour donner l'accord sur les offres et gérer les détails avec le syndic.

Ce vote est acquis à 95%.

Vote contre : Madame Foucart, Ramarojaono-Caron

Vote abstention : Madame Verschueren

Placement de caméras

Le Briand 4 serait désireux d'équiper les 3 bâtiments d'un système de caméra individuel par immeuble couvrant chacun les alentours des 3 bâtiments (façade avant et pignons) ainsi que les halls d'entrées.

6



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

VOTE 18 / L'assemblée vote pour le placement de caméra et donne mandat au Conseil de Copropriété pour donner l'accord sur les offres et gérer les détails avec le syndic.

Ce vote est acquis à 88%.

Vote contre : Madame Foucart, Madame Gamache, Madame Natadze, Madame Parmentier, Ramarojaona-Caron

Vote abstention: Madame Verschueren,

11. Perspective en matière de travaux à réaliser à terme.

Outre le dossier pignon en cours d'élaboration, la toiture en cours de réfection, il y aura les points qui ont été voté ci-dessus.

12. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

a) Budget 2021-2022

Le budget estimé pour l'année 2021-2022 est de 284.213,12€

Votre immeuble étant en décompte de charge trimestriels il n'y a pas de provision.

Par contre vous avez des appels de provisions pour le chauffage et eau, le budget voté en inter-pavillonnaire pour ce poste est de 100.000€ par pavillon pour l'année 2021-2022, pour le moment vous avez cotisez 19.500€ en deux trimestres.

Voici ce qui devrait être provisionné :

-	<u>10-12/21 Déjà provisionné</u>	<u>9.750 €</u>
-	<u>01-03/22 Déjà provisionné</u>	<u>11.200 €</u>
-	<u>04-06/22</u>	<u>40.250 €</u>
-	<u>07-09/22</u>	<u>40.250 €</u>
	TOTAL 2021-2022	100.000€

Proposition :

Actuellement nous ne cotisons plus pour le fonds de réserve, cependant il y a de gros travaux à financer il semble compliqué d'assumer l'augmentation du gaz en plus d'une cotisation au fonds de réserve aussi nous pensons que la meilleure solution serait de contracter un crédit pour financer les travaux.

On en reparlera au point Fonds de Réserve.

VOTE 19 / L'assemblée marque sont accord sur le budget et les appels de provisions de chauffage.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement représente à ce jour une valeur de 36.000 €

VOTE 19 / L'assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Fonds de réserve

A ce jour le fonds de réserve présente une valeur de 134.301,38€.

Proposition N°1 :



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Vu la forte augmentation du prix du gaz, on ne provisionne plus pour le fonds de réserve en plus, mais on souscrit un crédit le moment venu pour financer les travaux qui seront votés les prochaines années.

A titre d'exemple, un crédit de 350.000 € pourraient être financés par un crédit en :

7 ans = 4618 €/mois soit 4,618 € par millième

10 ans = 3.412€/mois soit 3,412 € par millième

Proposition N°2 :

On reprend l'effort d'épargne à hauteur de XXXX € par trimestre, en commençant à partir du 2^{ème} trimestre 2022.

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 20 / L'assemblée vote la proposition N°1 et l'arrêt de la dotation au fonds de réserve et l'accord de principe sur l'utilisation d'un crédit pour financer les travaux futurs.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Financement des travaux éventuellement votés

VOTE 21 / L'Assemblée décide que tous les travaux votés ce jour (Caméras, remplacement de la porte, mise en conformité électrique) seront financés par le biais du fonds de réserve

Ce vote est acquis à l'unanimité.

e) Affectation des éventuelles recettes

Les quelques recettes réalisées seront affectés au Fonds de Réserve.

f) Détermination des premiers appels de fonds trimestriels pour 2022-2023

VOTE 23 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de provisions de chauffage de 2022-2023 au fonds de roulement de la manière suivante :

<u>10-12/22</u>	<u>25.000 €</u>
<u>01-03/23</u>	<u>25.000 €</u>

Ce vote est acquis à l'unanimité.

g) Clause de recouvrement pour charges impayées

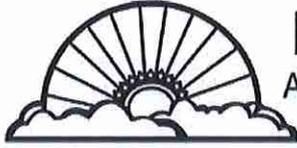
Le syndic propose à l'assemblée de confirmer la décision de l'assemblée générale qui avait adopté la clause de recouvrement suivante dans les cas de non-paiement des charges de copropriété.

Article 1 : *Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

Article 2 : *Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, à l'exigibilité d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.*

Article 3 : *Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.*

Article 4 : *Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (avocat). Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.*



Article 5 : *Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP BRIAND PAVILLON 3 seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.*

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

Article 6 : *Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.*

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 7 : *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.*

Cette proposition d'adopter ces clauses de recouvrement est mise au vote (majorité requise = majorité des 2/3).

VOTE 25 / L'Assemblée accepte la clause de recouvrement détaillée ci-dessus.

Ce vote est acquis à 98%.

Vote contre : Madame Timmermans

13. Points mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale par un copropriétaire ou un locataire

A la demande de Madame HENRY

- Location AIRBNB

Il y a des règles au niveau communal et régional, elles sont les suivantes :

Le/les propriétaires doivent :

1/ être en règle avec les réglementations en vigueur, c'est-à-dire avoir l'approbation de l'assemblée générale pour une location de courte durée de 1 jours à 90 jours, être assuré spécifiquement pour ce risque, avoir une autorisation communale, être en ordre au niveau des pompiers et introduire le dossier au service économie pour recevoir un numéro d'agrégation.

La copropriété pourrait marquer son accord pour autant que :

Le/les propriétaires soient :

1/ En règle avec les réglementations en vigueur (soit approbation de l'assemblée générale pour une location de courte durée de 1 jours à 90 jours, être assuré, avoir une autorisation communale et être en ordre au niveau des pompiers et introduire le dossier au service économie pour recevoir un numéro d'agrégation).

2/ Les locataires occasionnels doivent recevoir le règlement d'ordre d'intérieur.

3/ Le(s) locataire(s) sont susceptible d'être mis à la porte en cas de nuisances.

4/ Le propriétaire qui loue doit se faire connaître auprès du syndic et prouver être en ordre d'agrégation.

Après discussion il est décidé de remettre ce point à la prochaine assemblée générale.

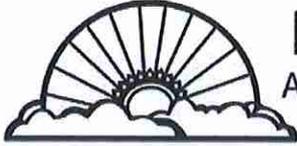
- Demander à chaque copropriétaire de fournir une photo de sa terrasse ainsi que de la descente d'eau ainsi que la preuve (facture) de rénovation de la terrasse et entretien de la balustrade

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Imposition d'une amende de 50 Euro par mois pour non-respect de l'encombrement par armoires de terrasse au niveau des parois de séparation.

On parle ici d'armoire ou autre mobilier qui empêcherai l'ouverture des séparations en cas d'incendie.

Après discussion ce point sera précisé dans le ROI.



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

- Imposition d'une amende de 50 Euros pour utilisation abusive des emplacements handicapés sur base d'une photo avec N° de plaque voiture

Le syndic signale qu'il n'a pas accès à la base de données sur les plaques minéralogique et ne peut pas connaître le nom du propriétaire du véhicule contrevenant.

Après discussion ce point sera précisé dans le ROI.

- Imposition d'une amende de 100 Euros pour utilisation de l'ascenseur pour déménagement/emménagement alors qu'ils sont interdits

Après discussion ce point sera précisé dans le ROI.

- Demander que les propriétaires de chiens passent par la galerie garages pour les sortir : cette demande m'a été adressée à plusieurs reprises par diverses personnes surtout par temps de pluie

Il est rappelé aux propriétaires de chien de veiller à nettoyer les salissures éventuellement laissés par leurs compagnons.

Nous vous remercions d'avance.

- Mise à jour de la liste des corps de métiers avec alternative en cas de besoin

Le syndic mettra la liste des corps de métiers à jour et tâchera de proposer une alternative lorsque c'est possible.

- Exposer le problème urbanistique lié à la vente d'appartement

Lors de l'introduction du permis de bâtir des bâtiments des BRIAND 1 – 6, certains appartements ont été annoncé comme étant des 4 chambres mais dans la pratique c'est deux plus petits appartements qui ont été construit en lieu et place d'un grand.

Cela n'a jamais été corrigé à la commune.

Une première démarche avait été entamé par une dame de chez TREVI, mais à la suite d'une maladie de la personne en charge du dossier les modifications ont été apporté que à un ou deux appartements concernés. Ce dossier est actuellement repris pour tenter d'étendre la modification à l'ensemble des appartements concernés et bâtiment concerné.

- Caméras de surveillance : fournir les devis reçus et discuter des emplacements

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Situation d'avancement dans l'isolation pignon Avenue Paul Hymans

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Suivi réfection toiture

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Présenter devis pour remplacement porte d'entrée principale en harmonie avec B4 et B5

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Rappel de compléter fiche signalétique

Il est rappelé aux distraits qu'il est important de bien compléter la fiche signalétique, également en cas de changement de locataire.

Ceci aidant le syndic notamment en cas de fuite et de demande d'accès à un appartement.

Le syndic renverra une fiche signalétique avec le PV.

A la demande de Monsieur et Madame FONTAINE-BILLARD

- Problème des camionnettes parkées sur le parking. Alors qu'interdit ! quelle suite donnée ?

Il est en effet interdit de stationner des camionnettes sur le parking (sauf le temps d'un déchargement). Nous demandons la vigilance de tous et comptons sur vous pour respecter et faire respecter ce point du règlement.



- Problème des carrelages glissant à l'entrée du bâtiment dangereux en temps de pluie – neige – mauvais temps.

C'est un carrelage anti-dérapant.

- Relevé pour réfection de la terrasse acté en 2021 avec comme conclusion « cela va être fait » très bien mais quand ?

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Problème d'infiltrations d'eau dans le garage (n°11) quelle est la suite donnée ?

La personne concernée par ce problème doit se manifester auprès du syndic.

- Etrange que certaines dalles n'ont pas encore été placées au niveau des terrasses intérieures.

Le syndic se renseignera auprès de Médori.

A la demande de Monsieur et Madame BELLENS – PERLOT

- Où en est le projet d'isolation des murs du bâtiment

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Rénovation des bandeaux métalliques des terrasses

Ce point a déjà été traité plus haut.

A la demande de Monsieur KOCH

- Installation d'un module air-conditionné au sol de la terrasse privative arrière du rez-de-chaussée.

Le module air-conditionné de petit taille sera placé à côté du premier sur la terrasse privative arrière et ne sera pas visible depuis l'extérieur de la terrasse. Il n'occasionnera pas plus de nuisances sonores.

L'alimentation de l'élément extérieur sera enterrée et longera le pignon du bâtiment.

VOTE 28 / L'Assemblée donne son accord sur la pose, tel que présenté, d'un module air-conditionnée pour autant que cela n'occasionne pas de nuisance sonore.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

A la demande de Madame GAMACHE

- Pour nous, la priorité est l'étanchéité de la façade côté Avenue Paul Hymans. Nous avons de gros problèmes d'humidité dans les chambres (surtout la chambre du milieu), avec apparition de moisissures. Les travaux d'isolation intérieure ne sont pas garantis aussi longtemps que la façade n'a pas été réparée.

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Une décision positive a été prise lors de l'AG inter-pavillonnaire du 16/12/2020 (point 07c). Les travaux devaient commencer en mars 2022. Quel est l'état d'avancement du dossier ? Nous n'avons pas encore reçu le PV d'une réunion plus récente.

La plupart des points ont été traité.

- Achèvement des plantations à proximité de l'escalier coin Avenue Paul Hymans/Rue St Lambert (haie à replanter plus autres arbustes). Pour le moment, il n'y a qu'une belle collection de mauvaises herbes à gauche de l'escalier et quelques orties du côté droit. Ce n'est pas très accueillant. D'autre part, le petit parterre longeant le pignon côté avenue Paul Hymans est négligé depuis longtemps (arbuste manquant, mauvaises herbes).

Les plantations seront faites lorsque les travaux pignons seront terminé.



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

- Nous supposons que les points approuvés à l'AG de février 2020 continuent à être suivis (pas de nouvelles).

Le suivi des anciennes assemblées est assuré mais n'étant pas à l'abri d'un oubli il ne faut surtout pas hésiter à faire un rappel au syndic actuel. Le changement de syndic et la longue absence d'AGO pour cause de COVID pouvant jouer un effet négatif.

12

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21 heures 10

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires

C. Canache